

УТВЕРЖДАЮ

Исполняющий обязанности
директора Департамента
строительства, госэкспертизы
и жилищно – коммунального
хозяйства Курганской области

_____ С.Н. Цуканов

«16» января 2026 г.

ДОКЛАД

об итогах реализации Программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законным ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области на 2025 год

В соответствии с частями 2, 6 статьи 23, ч.1 ст. 23.5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214) региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации осуществляющим региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее — региональный контроль (надзор) в области долевого строительства), является Департамент строительства, госэкспертизы и жилищно - коммунального хозяйства Курганской области (далее – Департамент).

Непосредственное исполнение регионального контроля (надзора) в области долевого строительства осуществляют должностные лица, имеющие право на осуществление регионального государственного контроля (надзора): директор Департамента строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области, первый заместитель директора Департамента строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области, заместитель директора Департамента строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области - начальник управления государственного строительного надзора Департамента, начальник отдела долевого строительства управления государственного строительного надзора Департамента строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области, главные специалисты - эксперты отдела долевого строительства управления государственного строительного надзора Департамента, главный специалист отдела долевого строительства управления государственного

строительного надзора Департамента.

Приказом Департамента от 9 декабря 2024г. № 275 «Об утверждении программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законным ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области на 2025 год» утверждена соответствующая программа.

Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законным ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области на 2025 год представляет собой увязанный по целям, задачам, ресурсам и срокам осуществления комплекс профилактических мероприятий, обеспечивающих эффективное решение проблем, препятствующих соблюдению подконтрольными субъектами обязательных требований и направленных на выявление и устранение конкретных причин и факторов несоблюдения обязательных требований, а также на создание и развитие системы профилактики в контролирующем органе — Департаменте.

Целями проведения профилактической работы являются:

- предупреждение нарушений обязательных требований в подконтрольной сфере и сокращение случаев;
- снижение административной нагрузки на подконтрольные (поднадзорные) субъекты;
- минимизация рисков возникновения нарушений обязательных требований подконтрольными (поднадзорными) субъектами;
- мотивация к добросовестному поведению и, как следствие, сокращение количества нарушений в поднадзорной сфере;
- повышение прозрачности системы контрольно-надзорной деятельности.

Для достижения указанных целей необходимо решение следующих задач:

- предупреждение нарушений подконтрольными (поднадзорными) субъектами обязательных требований законодательства на территории Курганской области;
- формирование одинакового понимания обязательных требований подконтрольными (поднадзорными) субъектами;
- выявление причин, факторов и условий, способствующих нарушению обязательных требований, определяющие способы устранения, как снижение рисков их возникновения;
- определение перечня видов и сбор статистических данных, необходимых для организации работы;
- создание системы консультирования подконтрольных (поднадзорных) субъектов, в том числе с использованием современных информационно-телекоммуникационных технологий;
- повышение квалификации кадрового состава контрольно-надзорных органов.

Сроки реализации программы: 2025 год.

Целевые индикаторы и показатели результативности (эффективности) программы:

- увеличение количества мероприятий, связанных с проведением профилактической работы в отделе управления Департамента;
- снижение количества нарушений, совершаемых подконтрольными субъектами.

Основными направлениями деятельности Департамента как субъекта профилактики нарушений законодательства в области долевого строительства в рамках своей компетенции является:

информирование;
обобщение правоприменительной практики;
объявление предостережения;
консультирование;
профилактический визит.

В процессе исполнения поставленных задач и в результате их реализации ожидается:

- предупреждение нарушений обязательных требований в подконтрольной сфере общественных отношений;
- снижение административной нагрузки на подконтрольные (поднадзорные) субъекты;
- минимизация рисков возникновения нарушений обязательных требований подконтрольными (поднадзорными) субъектами;
- мотивация к добросовестному поведению и, как следствие, сокращение количества нарушений в поднадзорной сфере;
- повышение прозрачности системы контрольно-надзорной деятельности.

Реализация мероприятий программы осуществляется в рамках текущего финансирования деятельности Департамента.

К подконтрольным субъектам, в отношении которых проводятся профилактические мероприятия, относятся застройщики, привлекающие денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области (далее – контролируемые лица).

По состоянию на 30 декабря 2025 года на территории Курганской области долевое строительство осуществляют 22 застройщика по 40 проектам строительства (481,8 тыс. м²). Все проекты строительства возводятся с привлечением денежных средств граждан - участников долевого строительства, с размещением таких средств на счетах эскроу.

Всего заключено 1779 договоров участия в долевом строительстве (далее – ДДУ).

За 2025 год введено в эксплуатацию 26 проектов долевого строительства (303 тыс. м², 4041 квартира).

В 2025 году в Единый реестр проблемных объектов (ЕРПО) от Курганской области объекты долевого строительства не включались.

Перечень нормативных правовых актов, регулирующих осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, размещен на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://gkh.kurganobl.ru/>).

Предметом регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства является соблюдение застройщиками, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области, обязательных требований, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214 и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно части 3 статьи 23.5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214 плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

В 2025 году Департаментом внеплановые проверки в отношении подконтрольных субъектов в области долевого строительства не проводились.

За 2025 год по материалам проверок Прокуратуры г. Кургана, на основании сообщений (информации) Департамента, 1 застройщик был привлечен к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.28 Кодекса Российской Федерации

об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) .

С учётом положений ч. 1 ст. 4.1.1 КоАП РФ, застройщикам назначено административное наказание в виде предупреждения.

Контролируемыми лицами совершаются следующие, наиболее типичные, часто встречающиеся нарушения:

несоблюдение обязательных требований к составу, порядку, способам, срокам и периодичности размещения информации в Единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – ЕИСЖС).

Ключевым риском причинения вреда, охраняемым законом ценностям, является вероятность нарушения контролируемыми лицами обязательных требований, установленных законодательством в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В целях предупреждения нарушений обязательных требований и минимизации рисков причинения вреда, охраняемым законом ценностям, отделом долевого строительства Управления Департамента проводилась методическая работа с контролируемыми лицами, направленная на предотвращение нарушений с их стороны:

1) уполномоченные сотрудники Департамента в ежедневном режиме консультируют застройщиков, в том числе по размещению обязательной информации в ЕИСЖС;

2) уполномоченные сотрудники Департамента размещают и планируют к размещению на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» перечни нормативных правовых актов или их частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом контроля (надзора) за соблюдением законодательства в области долевого строительства, с текстами (ссылками на тексты) соответствующих нормативных правовых актов.

С целью информирования на регулярной основе граждан, пострадавших от недобросовестных действий застройщиков, уполномоченными сотрудниками Департамента осуществляется:

1) размещение на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информации об изменениях законодательства в части долевого строительства и нормативных правовых актов, регулирующих отношения в области долевого строительства;

2) проведение личных приемов и консультаций с участием застройщиков и инициативных групп граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, с целью выработки мер по разрешению ситуации и завершению строительства домов.

В целях принятия мер по недопущению новых случаев нарушения прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов осуществляется взаимодействие с правоохранительными органами с целью объективного установления причин и условий возникновения «проблемных» ситуаций, проходит участие на постоянной основе в судебных процессах.

Департамент в постоянном режиме сотрудничает с бизнес сообществом Курганской области, в том числе проводит совместные совещания с банковскими структурами, застройщиками, осуществляющими долевое строительство на территории Курганской области по вопросам правоприменения законодательства о долевом строительстве, направляет информацию застройщикам и размещает обязательную информацию на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Департаментом проводятся Публичные (общественные обсуждения) по

правоприменительной практике. По итогам совещаний составлены протоколы, которые, также размещены на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://gkh.kurganobl.ru/>) в разделе Публичные (общественные обсуждения) по правоприменительной практике.

Кроме этого, Департаментом в постоянном режиме размещается информация по контрольной (надзорной) деятельности на сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе Новости и в подразделе Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области / Региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома/ Региональный государственный контроль (надзор) за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, подрядчиками требований к порядку и срокам размещения в единой информационной системе жилищного строительства информации и сведений, предусмотренных частями 2 и 4 статьи 4 Федерального закона от 22 июля 2024 года № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу», необходимых для строительства жилых домов по договорам строительного подряда (<http://gkh.kurganobl.ru/>).

1. Приказом Департамента строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области от 9 декабря 2025 года № 251 утверждена программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законным ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области на 2026 год;

2. Приказом Департамента строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области от 9 декабря 2025 года № 253 утверждена программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законным ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на 2026 год;

3. Приказом Департамента строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области от 11 декабря 2025 года № 257 утверждена программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законным ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, подрядчиками требований к порядку и срокам размещения в единой информационной системе жилищного строительства информации и сведений, предусмотренных частями 2 и 4 статьи 4 Федерального закона от 22 июля 2024 года N 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу», необходимых для строительства жилых домов по договорам строительного подряда» на 2026 год».

Штатная численность работников отдела долевого строительства управления государственного строительного надзора Департамента (далее — отдел долевого строительства управления Департамента) составляет 5 штатных единиц.

Непосредственное контрольно-надзорных мероприятий, в том числе профилактических мероприятий, осуществляют 2 штатные единицы.

Запланированные мероприятия по профилактике нарушений

на 2025г. и результат их выполнения:

№ п/п	Периодичность	Наименование мероприятия	Исполнение отделом долевого строительства
1.	В течение года	Информирование	Исполнено посредством размещения соответствующих сведений на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - размещено 97 информации
2.	Доклад о правоприменительной практике готовится 1 раз в год и утверждается приказом Департамента в срок до 1 марта календарного года, следующего за календарным годом осуществления регионального государственного контроля (надзора)	Обобщение правоприменительной практики	Исполнено Приказ Департамента строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области от 04.02.2025 г. № 23 «Об утверждении докладов о правоприменительной практике осуществления регионального государственного контроля (надзора)» размещен на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в установленные сроки
3.	В случае наличия у Департамента сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб)	Объявление предостережения	Объявлено 4 предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований

	охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям		
4.	В течение года	Консультирование	Исполнено в отношении 29 контролируемых лиц, которые осуществляли свою деятельность в 2025 году
5.	I квартал (январь-март) II квартал (апрель-июнь) III квартал (июль-сентябрь) IVквартал (октябрь-декабрь)	Профилактический визит	Исполнено Контролируемые лица, подпадающие под правовой режим обязательных профилактических визитов отсутствовали Контролируемые лица не обращались в Департамент в целях проведения профилактических визитов (инициатива контролируемого лица)

Показатели результативности и эффективности программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законным ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области на 2025 год

Показатели эффективности и результативности программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законным ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области на 2025 год:

- доля профилактических мероприятий в общем количестве контрольно-надзорных мероприятий (положительно оценивается увеличение значения в сравнении с предыдущим отчетным периодом (календарный год), либо неизменность показателя).

Показатель устанавливается в процентах от общего количества контрольно-надзорных мероприятий.

Рассчитывается по формуле:

$$\text{Дпм} = \text{Кпм} / \text{Ккнм} \times 100\%,$$

где:

Дпм – доля профилактических мероприятий в общем количестве контрольно-

надзорных мероприятий (%);

Кпм – количество профилактических мероприятий;

Ккнм – количество контрольно-надзорных мероприятий.

2025г.

$121/656 \times 100\% = 18,4\%$

2024г.

$131/722 \times 100\% = 18,1\%$

Прослеживается положительная динамика показателя в сравнении с предыдущим годом.

В 2025г. осуществлялись контрольно-надзорные мероприятия без взаимодействия.

- доля подконтрольных субъектов, в отношении которых проведены профилактические мероприятия, в общем количестве подконтрольных субъектов (положительно оценивается увеличение значения в сравнении с предыдущим отчетным периодом (календарный год), либо неизменность показателя).

Показатель устанавливается в процентах от общего количества подконтрольных субъектов.

Рассчитывается по формуле:

$Дсп = Кп / Ко \times 100\%$,

где:

Дсп – доля подконтрольных субъектов, в отношении которых проведены профилактические мероприятия (%);

Кп – количество подконтрольных субъектов, в отношении которых проведены профилактические мероприятия;

Ко – общее количество подконтрольных субъектов.

Региональный контроль (надзор) в области долевого строительства в 2025г. осуществлялся в отношении 29 контролируемых лиц. В отношении данных субъектов проведены следующие профилактические мероприятия:

- информирование было осуществлено в отношении всех субъектов контроля (надзора);

- доклад о правоприменительной практике подготовлен и подписан в установленные сроки для ознакомления всех контролируемых лиц;

- 4 предостережения объявлено в отношении 3 контролируемых лиц;

- консультирование осуществлялось в отношении всех контролируемых лиц;

- обязательные профилактические визиты и профилактические визиты (по инициативе контролируемого лица) не осуществлялись.

Таким образом, в 2025 году $29/29 \times 100\% = 100\%$

Региональный контроль (надзор) в области долевого строительства в 2024г. осуществлялся в отношении 28 субъектов контроля. В отношении данных субъектов проведены следующие профилактические мероприятия:

- информирование было осуществлено в отношении всех субъектов контроля (надзора);

- доклад о правоприменительной практике подготовлен и подписан в установленные сроки для ознакомления всех контролируемых лиц;

- предостережения не объявлялись в следствие отсутствия случаев, подпадающих под данные правоотношения;

- консультирование осуществлялось в отношении всех контролируемых лиц;

- обязательные профилактические визиты в отношении контролируемых лиц, приступающих к привлечению денежных средств граждан и юридических лиц для строительства в срок не позднее шести месяцев со дня начала такой деятельности

не проводились, т.к. застройщики подпадающие под данные требования, отказались от проведения профилактических визитов, реализовав тем самым право, закрепленное в части 6 статьи 52 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ (редакция Закона до 28.12.2024г.).

Таким образом, в 2024 году $28/28 \times 100\% = 100\%$

Прослеживается положительная динамика показателя в сравнении с предыдущим годом.